

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Winkler 563 4208 563 8418 sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.02.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/0679/14 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
24.02.2015	BV Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
26.02.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Flächennutzungsplanänderung 89 - An den Friedhöfen - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flächen, die im Süden durch das Grundstück des Diakoniezentrums und die Grundstücke An den Friedhöfen 47 bis 59, im Westen durch die Grundstücke An den Friedhöfen 15 bis 23, im Norden durch die Grundstücke Lüttringhauser Straße 86 a bis 86 h sowie die Lüttringhauser Straße selbst und im Osten durch den Lauf des Kottsiepens sowie die Kottsieperstraße selbst begrenzt sind (siehe Anlage 1).
2. Die Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Jung

Begründung

Der Eigentümer möchte die Flächen im Bereich „An den Friedhöfen / Kottsiepen“ entwickeln. Ziel ist die Bereitstellung von Wohnbauland. Teilbereiche der zur Verfügung stehenden Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan 2005 als Wohnbauflächen dargestellt, andere Teilbereiche sind als Friedhofserweiterungsflächen dargestellt, die jedoch zukünftig für diese Zwecke nicht benötigt werden, da zunehmend flächensparende Begräbnisarten gewählt werden. In Ronsdorf ist nach wie vor ein Bedarf an wohnbaulichen Flächen vorhanden, da trotz quantitativ ausreichendem Wohnungsangebot im Bestand noch qualitative Angebotsdefizite in bestimmten Marktsegmenten bestehen. So ist insbesondere ein Bedarf im Segment des Eigenheimbaus, aber auch ein Bedarf an Eigentumswohnungen in guter Lage festzustellen.

Der geplante neue Wohnbaustandort ist in das städtebauliche Umfeld integriert. Die westliche Baufläche eignet sich für Individualwohnungsbau, während die südöstliche Baufläche für Geschosswohnungsbau geeignet erscheint. Hinzu kommt, dass das Ronsdorfer Zentrum mit dem umfangreichem Versorgungsangebot sowie der privaten und öffentlichen Infrastruktur fußläufig erreichbar ist; ebenso befinden sich in erreichbaren Nähe Grundschulen und Kitas.

Aus diesem Grund wurden auch die nordwestlichen anliegenden Flächen, die derzeit noch als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt sind, in die Überlegungen einbezogen, um eventuell auch dort Wohnbaufläche darzustellen. Die Darstellung Friedhofsfläche im Flächennutzungsplan wird an dieser Stelle gänzlich zurückgenommen, da der Bedarf nicht mehr feststellbar ist. Stattdessen werden in einem Bereich Flächen für wohnbauliche Nutzungen dargestellt. Die neu hinzukommenden Wohnbauflächen besitzen eine Größe von ca. 1,4 ha. Flächen im unmittelbaren Umfeld des Kottsieper Baches bleiben als Grünflächen erhalten, dort sollen einige Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt sowie Versickerungsanlagen realisiert werden. Der ursprüngliche Eigentümer (die evangelische Kirche) hat die Fläche bereits an einen Investor veräußert. Die Erweiterung der Wohnbaufläche an diese Stelle ist städtebaulich sinnvoll, da es sich dabei um einen integrierten Standort handelt; auf diese Weise kann der Besiedlungsdruck auf die Außenbereiche verringert werden. In dem Städtebaulichen Rahmenkonzept, das im Februar 2014 in den politischen Gremien vorgestellt worden ist (VO/1104/13), ist die Eignung dieser Fläche als Wohnbaufläche bereits festgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1203 - An den Friedhöfen – ist bereits am 26.11.2014 vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen gefasst worden (VO/0650/14). Im ersten Halbjahr 2015 ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerdiskussion vorgesehen.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Entwicklung der Wohnbauflächen können die städtebaulichen Strukturen des Nebenzentrums Ronsdorf gestärkt werden. Die Stadtstruktur wird an die Nachfrage nach Wohnraum in guten Lagen angepasst; hierdurch kann auch die Wanderungsbilanz positiv beeinflusst werden.

Kosten und Finanzierung

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Kosten zu erwarten.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss: I Quartal 2015

Offenlegungsbeschluss: III Quartal 2015

Feststellungsbeschluss: I Quartal 2016

Anlagen

Anlage 1: wirksame Fassung der Flächennutzungsplanänderung

Anlage 2: Legende